



Février 2007

Les aînés et le logement :

INTRODUCTION

On sait maintenant que le cadre résidentiel peut jouer un rôle important dans le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des personnes. Cela s'applique évidemment aux aînés, en particulier lorsque ces derniers peuvent exercer un certain contrôle sur leur milieu de vie. Si l'offre résidentielle spécialisée pour ces personnes s'est passablement développée au cours des dernières années, peu de recherches ont tenté d'inventorier, pour le Québec, les projets d'habitation permettant le développement des compétences des résidents, leur participation aux tâches de gestion ou d'animation ou leur engagement dans la vie culturelle et sociale de leur milieu. C'est pour combler cette lacune que la Société d'habitation du Québec a commandé une étude sur la participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec.

Cette étude, réalisée par Francine Dansereau et Gerald Baril, a pour objectif principal de préciser les conditions d'émergence et de réussite des projets d'habitation ayant pour principales caractéristiques de favoriser l'autonomie et la responsabilisation des résidents dans la gestion de leur habitat.

Un premier échantillon de 22 projets a d'abord été circonscrit, à partir du dépouillement de la documentation existante et d'informations recueillies auprès d'acteurs clés du secteur. Après analyse, 13 projets ont été retenus, principalement en fonction de leur caractère innovateur relativement au degré de participation des occupants dans l'animation et la gestion de leur milieu de vie ainsi que de leur engagement dans l'organisation physique des lieux. Des entrevues réalisées auprès des promoteurs, des gestionnaires et des administrateurs des projets retenus ont permis, d'une part, de valider les informations et, d'autre part, d'élaborer des fiches descriptives synthétiques afin de préciser, de caractériser et de comparer chacun des projets. Ces derniers ont été classés selon cinq modèles, basés sur la « formule juridique de propriété et de gestion » utilisée pour son développement. Ces formules sont les suivantes :

- Organisme à but non lucratif (OBNL) ;
- Coopérative à but non lucratif ;
- Coopérative à capitalisation ;
- Location viagère ;
- Copropriété divise.

Le présent article décrit sommairement les composantes novatrices des cinq modèles retenus pour l'étude.

1. RÉSIDENCE GÉRÉE PAR UN ORGANISME À BUT NON LUCRATIF (OBNL)

L'échantillon de cette première section est composé de cinq résidences gérées par un organisme à but non lucratif. Dans ce type d'habitation, l'organisme promoteur reçoit, de façon générale, une subvention gouvernementale pour la conception et la réalisation du projet, tandis que les locataires à faible revenu peuvent recevoir une aide financière de façon à ce que la part de leur revenu consacrée au logement n'excède pas 25 %.

Même si le rôle initial prédominant est détenu par le promoteur, souvent un organisme communautaire, les aînés ont aussi leur mot à dire dans le processus d'élaboration du projet. Par exemple, deux des cinq projets résidentiels analysés démontrent que les aînés participent au processus d'élaboration du projet, notamment à la conception des plans des logements et des aires communes. Une fois le projet mis sur pied, les résidents prennent également part à la gestion et à l'organisation de leur milieu de vie : dans l'ensemble des projets, ils siègent au conseil d'administration, participent aux comités socioculturels et travaillent bénévolement pour offrir des services, comme les repas, l'entretien et l'aménagement paysager. Enfin, les auteurs observent que les OBNL peuvent déléguer aux aînés des charges administratives qui correspondent à leur capacité, à leur autonomie et à leurs intérêts.

Par ailleurs, les liens étroits unissant les OBNL, sous examen et les organismes communautaires du milieu (certains sont même logés sur place) favorisent le maintien et le développement de l'autonomie des aînés qui peuvent ainsi côtoyer quotidiennement des intervenants, des bénévoles, des stagiaires ou d'autres aînés de la communauté. Par exemple, dans le projet *La Maison d'un nouvel élan*, à Saguenay, les services complémentaires d'entretien et d'animation sociale sont pris en charge par de nombreux bénévoles, stagiaires étudiants et personnes marginalisées en insertion, favorisant l'intégration sociale des aînés. Dans le projet *Les Habitations nouvelles aînées*, à Montréal, tous les logements comprennent une cuisinette, permettant ainsi à chaque locataire de cuisiner ses repas de façon autonome ; en semaine, un dîner est aussi offert aux résidents comme aux aînés du quartier, de façon à établir et à maintenir des liens d'interrelation et d'entraide avec la communauté.

Pour leur part, les effets positifs des collaborations résidents-communautés dans le projet *Les Résidences des Etchemins* sont explicites:

La possibilité pour les résidents de côtoyer des personnes engagées dans l'action communautaire — et très souvent des jeunes — induit chez eux un effet stimulant. Les aînés se sentent mieux intégrés dans leur milieu, leur cadre de vie les incite à l'entraide et certains sont eux-mêmes engagés comme bénévoles dans l'un ou l'autre des organismes du Centre communautaire (Dansereau et Baril, p. 27).

Ainsi, les OBNI, en plus d'inciter les résidents à participer à l'organisation physique des lieux et de les faire participer à l'animation et à la gestion de leur milieu de vie, permettent aux aînés de développer des liens de réciprocité solides avec la communauté environnante. Selon les auteurs, de nouveaux projets d'habitation sans but lucratif lancés et gérés par des aînés sont présentement à l'étude. Ils constitueront une nouvelle option d'habitation où l'action communautaire y serait moins affirmée que dans les OBNI existants, mais où l'engagement participatif des locataires sera davantage exploité.

2. COOPÉRATIVE D'HABITATION À BUT NON LUCRATIF

Quatre coopératives d'habitation à but non lucratif dédiées spécifiquement aux personnes de 50 ou plus ont été retenues pour la présente recherche. Ce sont les initiatives de groupes et d'acteurs communautaires, de même que la participation financière des coopérants et des gouvernements provincial et fédéral qui ont permis à ces projets de voir le jour.

Les résidents, à titre de membres de la coopérative, sont collectivement responsables du maintien des bonnes conditions matérielles et, plus généralement, de la qualité du milieu de vie de l'habitation. La moyenne d'âge dans les coopératives étudiées se situe entre 60 et 70 ans et, même si cette formule permet à ses occupants ayant différents niveaux de revenu d'exercer un contrôle direct sur leur milieu de vie, elle demeure relativement rare au Québec.

La coopérative d'habitation à but non lucratif est conçue pour des résidents autonomes et relativement autosuffisants quant à la gestion de leur organisme. Ainsi, comparativement aux OBNI, peu de services d'intervention ou d'animation sont offerts. La participation des coopérants aux tâches administratives, comme aux assemblées générales, est forte. Selon l'intérêt des résidents, l'organisme peut être voué entièrement à l'habitation ou encore avoir une vocation plus communautaire. Par exemple, dans le projet résidentiel *La Coopérative des aînés de Racine*, la salle communautaire de la coopérative loge une bibliothèque ouverte à la communauté; les citoyens sont invités à participer aux activités socioculturelles et des liens intergénérationnels se sont même développés avec des élèves de l'école primaire voisine.

Donc, même si la coopérative d'habitation à but non lucratif offre peu de services de soutien et de loisirs organisés, la formule favorise l'établissement des relations d'entraide entre les coopérants et de sociabilité avec la communauté, créant ainsi un fort sentiment d'appartenance envers leur milieu.

3. COOPÉRATIVE À CAPITALISATION

Les deux projets choisis dans cette étude sont des coopératives à capitalisation particulières puisqu'elles sont à *droit superficiaire*. Dans une coopérative à capitalisation, les membres achètent des parts au prix équivalant à une partie ou à la totalité des coûts de construction des unités et, au moment du départ, ces parts sont remboursées par la coopérative avec une plus-value, le cas échéant. Dans un projet résidentiel à droit superficiaire, la coopérative cède au membre, contre une somme d'argent, le droit de se construire une propriété dont il sera le propriétaire exclusif et, au moment de la vente de sa maison, le membre récupère le montant déboursé pour ces droits par le nouvel acheteur, en plus de faire un bénéfice sur sa propriété individuelle. Cette formule est appréciée parce qu'elle offre une meilleure garantie du maintien des orientations communes quant à la composition des membres, surtout en ce qui concerne l'âge des nouveaux arrivants. Pour les propriétaires, il importe de maintenir un milieu de vie tranquille, sécuritaire et convivial.

Conçu par quelques retraités et préretraités, le premier projet résidentiel de ce type réalisé au Québec — *Les Jardins Memphrémagog* — comprend 32 maisons. Le deuxième projet de ce type à voir le jour — *La Coopérative d'habitation Rosemère* — a été lancé par l'administration municipale. Il regroupe 68 maisons et 42 appartements répartis dans trois immeubles. Les deux projets s'adressent à une clientèle au statut socioéconomique relativement élevé et jeune: une personne du ménage doit avoir entre 50 et 55 ans, mais, en moyenne, l'âge des propriétaires est un peu plus élevé, soit 70 ans. Les résidents doivent aussi être complètement autonomes puisqu'aucun aménagement ne permet de soutenir la perte d'autonomie. Cette dernière composante représente en soi un aspect négatif de ce type de projet résidentiel puisqu'elle ne permet pas aux coopérants d'y habiter jusqu'à un âge plus avancé.

Les coopératives à droit superficiaire offrent des services limités: il s'agit d'entretien extérieur, de surveillance et d'assurances. Par ailleurs, l'engagement des coopérants envers la coopérative est plus léger, du genre de celui que l'on retrouve dans les copropriétés de niveau socioéconomique semblable, d'autant plus que plusieurs partent pour de longues périodes de vacances.

Selon Dansereau et Baril, puisque le nombre de ménages dans la cinquantaine, à la retraite et disposant d'un capital à investir augmentera, la formule de coopérative à capitalisation sera sans doute amenée à évoluer et à se développer. En somme, la composante novatrice des coopératives à capitalisation fait référence uniquement à la formule juridique puisque les clientèles

n'éprouvent pas le besoin d'être prises en charge pour leurs activités sociales et ne nécessitent pas la mise en place de services de soutien élaborés.

4. BAIL VIAGER

Le bail viager permet d'acquiescer un droit d'usufruit à l'organisme propriétaire de l'immeuble, ce qui garantit à l'acheteur l'usage exclusif de son logement et l'accès aux espaces communs de l'immeuble. Ce n'est que lorsque le propriétaire de l'unité déménage ou décède que ce droit prend fin. Cette formule juridique confère la sécurité d'occupation, l'avantage de réaliser éventuellement une plus-value sur la mise de fonds, de même que la possibilité d'établir certaines règles d'occupation, la plus importante étant l'âge minimal des résidents.

Le projet résidentiel *Placement habitant Desjardins (Trois-Rivières)* est né de l'association entre l'organisme à but non lucratif Habitations populaires Desjardins et la Fédération des caisses populaires Desjardins du Centre-du-Québec. L'immeuble comporte 16 logements destinés à des personnes de 55 ans et plus et, bien que les premiers résidents aient participé à l'élaboration du projet, ceux-ci ont été déchargés des tâches administratives, la gestion étant entièrement effectuée par l'organisme propriétaire de l'immeuble, ce qui est inclus dans les frais mensuels qui doivent être assumés par les résidents.

Donc, le modèle du bail viager par son mode d'occupation ne semble pas favoriser la responsabilisation des résidents, pas plus que leur autonomie, les propriétaires n'étant pas engagés ni dans la gestion de leur milieu de vie ni dans l'organisation physique des lieux.

Selon les auteurs, ce type de projet résidentiel a eu un succès mitigé au Québec, entre autres parce que les résidents usufruitiers, malgré leur investissement dans l'immeuble, n'ont aucun pouvoir décisionnel puisqu'ils demeurent exclus des opérations courantes de gestion, ce qui n'est pas nécessairement le cas de projets semblables, situés à l'extérieur du Québec.

5. COPROPRIÉTÉ DIVISÉE

Dans ce modèle d'habitation très populaire au Québec, chaque membre possède son logement en exclusivité et une quote-part sur les biens communs. Le projet retenu pour analyse, *Village liberté sur berges*, à Brossard, est établi dans une zone résidentielle à faible densité; il est axé sur les loisirs et destiné à des personnes de 50 ans et plus. Au moment de la revente sur le marché libre, les copropriétaires disposent d'un droit de premier refus. Le projet comporte des maisons individuelles standards pour des personnes relativement jeunes et autonomes et un centre communautaire qui abrite des équipements récréatifs.

Le promoteur de *Village liberté sur berges* a élaboré son projet en consultant des groupes de personnes de 50 ans et plus lors des étapes importantes du processus de conception afin que le projet résidentiel réponde aux besoins des clientèles ciblées. L'ensemble du projet compte 155 maisons de ville destinées à des personnes de 50 ans et plus. Les copropriétaires se partagent les frais reliés au fonds de prévoyance, à l'entretien des maisons et du centre communautaire ainsi qu'aux assurances des maisons.

Les auteurs observent que la copropriété divisée permet d'offrir diverses options résidentielles. Toutefois, ce modèle résidentiel ne favorise pas autant le partage, l'entraide et la solidarité sociale que l'organisme à but non lucratif et la coopérative d'habitation.

CONCLUSION

Les deux modèles résidentiels à but non lucratif, soit la résidence gérée par un organisme à but non lucratif et la coopérative d'habitation à but non lucratif, encouragent grandement l'autonomie et la responsabilisation des aînés et des retraités en leur confiant des responsabilités relativement à la gestion, à l'organisation des activités socioculturelles ou récréatives et à la prestation de divers services.

TABEAU SYNTHÈSE

Cinq modèles d'ensembles résidentiels	Composantes novatrices	Effet des composantes novatrices sur les clientèles
1. Résidence gérée par un organisme à but non lucratif	<ul style="list-style-type: none"> Participation à l'animation et à la gestion de leur milieu de vie Engagement dans l'organisation physique des lieux Liens d'interrelation et d'entraide avec la communauté 	<ul style="list-style-type: none"> Le fait de côtoyer des personnes de la communauté stimule les résidents Contribue au maintien de l'autonomie de la clientèle assez âgée (75-80 ans)
2. Coopérative d'habitation à but non lucratif	<ul style="list-style-type: none"> Engagement dans l'organisation physique des lieux Activités récréatives et de loisirs conçues pour les résidents et la communauté 	<ul style="list-style-type: none"> Les liens noués dans la communauté créent chez les résidents un fort sentiment d'appartenance
3. Coopérative à capitalisation	<ul style="list-style-type: none"> Formule juridique développée par des retraités et des préretraités 	<ul style="list-style-type: none"> Les propriétaires sont satisfaits d'avoir un milieu de vie convivial, tranquille et surtout sécuritaire; plusieurs d'entre eux partent pour de longues périodes de vacances
4. Bail viager	<ul style="list-style-type: none"> Structure de gestion non participative 	<ul style="list-style-type: none"> Échec au Québec
5. Copropriété divisée	<ul style="list-style-type: none"> Zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> Favorise la socialisation

Les trois autres modèles résidentiels à but lucratif laissent quant à eux peu de place au déploiement des compétences des propriétaires mais, comme les clientèles sont relativement jeunes et qu'elles ne souhaitent pas être prises en charge ou obtenir des services de soutien, la formule juridique de propriété constitue l'innovation qui répond aux besoins de cette clientèle. En fait, selon les auteurs, les projets résidentiels qui s'avèrent les plus innovateurs, en ce qui concerne le maintien et le développement de l'autonomie des aînés, sont ceux qui sont réalisés conjointement avec des acteurs sociaux.

Qu'il s'agisse de la mobilisation des acteurs sociaux d'un quartier montréalais, comme le Sud-Ouest, Rosemont ou Hochelaga-Maisonneuve, [...], l'ouverture du milieu à l'intégration et à l'engagement des aînés est un facteur favorisant grandement l'innovation (Dansereau et Baril, p. 47).

Les composantes novatrices des cinq modèles d'ensembles résidentiels et leurs effets sur les clientèles sont présentés dans le tableau synthèse de la page 3.

Selon les auteurs, d'autres aspects concernant les modèles d'habitation mériteraient une analyse plus approfondie, comme l'adaptabilité des logements ou des ensembles résidentiels aux besoins changeants des aînés en perte d'autonomie. Les options d'habitation sont encore trop limitées vis-à-vis des attentes des personnes âgées et retraitées. Le défi des prochaines années sera donc d'inciter les aînés à participer à l'élaboration de nouveaux projets résidentiels originaux.

DANSEREAU, Francine et GÉRALD BARIL

La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec.

Québec: Société d'habitation du Québec, 2006, 92 p.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société:

Québec: 418 646-7915
Montréal: 514 873-9612
Sans frais: 1 800 463-4315
Site Internet: www.habitation.gouv.qc.ca

François RENAUD,

Direction de la planification, de la recherche et de la concertation, Service de l'analyse, de la recherche et du Centre de documentation.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales et des Régions sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.